



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2016



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Fiabane

CF:FBNMSM69H17A326X

con studio in GRESSAN (AO) Loc. Chamen, 5/A

telefono: 0165250956

fax: 0165251349

email: m.fiabane@studiotecnico.fiabane.191.it

PEC: massimo.fiabane@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2016

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SAINT VINCENT FRAZIONE TOUS 2, della superficie commerciale di **106,63** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Piccolo magazzino posto su area autonoma e accesso diretto dalla strada comunale utilizzato quale deposito e garage per motociclo.

Appartamento a piano primo con accesso da scala esterna e da balconata. appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno.

Area di corte in proprietà costituita dal mappale 377 del foglio 53 censita a catasto terreni e derivante dall'originale mappale 281 oggetto del pignoramento si allega certificato di destinazione urbanistica riportante i dati del PRG Vigente e del PRG Adottato in salvaguardia rilasciato dal comuen di Saint Vincent in data 13/12/2016

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE LE TOUS, piano: 1
Coerenze: MURI PERIMETRALI SU TUTTI I LATI SOPRA SOTTOTETTO COMUNE E SOTTO ALTRO APPARTAMENTO
- foglio 53 particella 377 (catasto terreni), qualità/classe pri, superficie 57, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: frazione tous, piano: terra, [REDACTED]

Coerenze: da nord mappale 198, a ovest fabbricato mappale 317 e mappale 354, a sud e ovest strada comunale e mappale 378 oggetto di esproprio e accorpamento a strada comunale il mappale 377 deriva dall'originale mappale 281 oggetto del pignoramento ma già soppresso alla data del pignoramento.

- foglio 53 particella 278 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita [REDACTED]

Coerenze: Immobile confinante da Nord con Strada comunale, fabbricato mappale 355 in aderenza a est, corte del mappale 188 e viottolo censito come strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 altro terreno, composto da TERRENO DI CORTE UTILIZZATO QUALE PARCHEGGIO PER L'APPARTAMENTO OGGETTO DI PERIZIA, sviluppa una superficie commerciale di **5,70** Mq, identificato con il numero 377.

A.2 altro fabbricato, composto da piccolo magazzino antistante l'immobile, sviluppa una superficie commerciale di **5,07** Mq, identificato con il numero Foglio 53 mappale 278.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

106,63 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,77 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.939,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.000,00
Data della valutazione:	13/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/10/2003 a firma di NOTAIO ALBERTO MORANO ai nn. 38075/14480 di repertorio, iscritta il 03/11/2003 a AOSTA ai nn. 11616/1746, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 228000.

Importo capitale: 114000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/05/2016 a firma di UFFICIALE GIUDI trascritta il 15/06/2016 a AOSTA ai nn. 5491/4128, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile fa parte di un fabbricato composto da 2 proprietà. il sottotetto risulta essere utilità comune non essendo assegnato a nessun comproprietario del fabbricato nessun altro bene o porzione di immobile risulta essere in coproprietà tra le due unità immobiliari. Non esiste un regolamento comune né un calcolo di quote millesimali di proprietà. Le corti un tempo facenti parte della particella dell'immobile sono state stralciate e assegnate in piena proprietà ai proprietari del fabbricato prima che il proprietario attuale acquistasse l'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 10/10/2003), con atto stipulato il 10/10/2003 a firma di MORANO ALBERTO ai nn. 38074/14479 di repertorio, trascritto il 03/11/2003 a AOSTA ai nn. 11615/8383, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Immobile è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e non risultano depositate pratiche edilizie successive a tale data.

La situazione catastale dichiarata conforme al momento dell'atto di vendita risulta modificata per la demolizione di 2 tramezzi interni all'appartamento, se ne deduce che siano state eseguite attività edilizie abusive non dichiarate presso il Comune di Saint Vincent.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Terreno riportato nell'atto di pignoramento con il mappale 281 è stato frazionato e ha generato i mappali 378 e 377. La porzione individuata con il mappale 378 costituisce porzione di strada comunale ed è stata espropriata nel 2006. Le difformità impiantistiche non sono valutate in quanto tali difformità o carenze incidono direttamente sul valore dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DEMOLIZIONE DI PARETI INTERNE E MODIFICHE STRUTTURALI (normativa di riferimento: LEGGE REGIONALE 11/98)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano dichiarate le modifiche interne in diminuzione dei vani dell'immobile (normativa di riferimento: normativa vigente sulla conservazioen del catasto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accatastamento dell'unità immobiliare

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale da parte di tecnico abilitato: €.600,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano le certificazioni degli impianti e son state eseguite opere impiantistiche dal proprietario (normativa di riferimento: legge 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione complessiva impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN SAINT VINCENT FRAZIONE TOUS 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAINT VINCENT FRAZ

per la quota di 1000/1000 di piena propriet

Piccolo magazzino posto su area autonoma e accesso diretto dalla strada comunale utilizzato quale deposito e garage per motociclo.

Appartamento a piano primo con accesso da scala esterna e da balconata. appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno.

Area di corte in proprieta' costituita dal mappale 377 del foglio 53 censita a catasto terreni e derivante dall'originale mappale 281 oggetto del pignoramento si allega certificato di destinazione urbanistica riportante i dati del PRG Vigente e del PRG Adottato in salvaguardia rilasciato dal comuen di Saint Vincent in data 13/12/2016

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE LE TOUS, piano: 1
- Coerenze: MURI PERIMETRALI SU TUTTI I LATI SOPRA SOTTOTETTO COMUNE E



SOTTO ALTRO APPARTAMENTO

- foglio 53 particella 377 (catasto terreni), qualita/classe pri, superficie 57, reddi reddituale 0,25 €, indirizzo catastale: frazione tous, piano: terra, int [REDACTED]

Coerenze: da nord mappale 198, a ovest fabbricato mappale 317 e mappale 354, a sud e ovest strada comunale e mappale 378 oggetto di esproprio e accorpamento a strada comunale il mappale 377 deriva dall'originale mappale 281 oggetto del pignoramento ma già soppresso alla data del pignoramento.

Coerenze: immobile confinante da Nord con Strada comunale, fabbricato mappale 355 in aderenza a est, corte del mappale 188 e viottolo censito come strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



viste esterne immobile principale - 1



viste esterne immobile principale - 2



viste esterne immobile principale - 3



viste esterne immobile principale - 4





viste esterne immobile principale - 5



Vista aerea villaggio Le Tous - Saint Vincent

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAINT VINCENT). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 METRI

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ingresso da balconata esterna accessibile tramite scala esterna in ca. Ingresso su soggiorno per la demolizione di una muratura di separazione tra l'ingresso e il soggiorno originari. Analogamente è stata demolita il tramezzo tra il tinello e la cucina riportati nella planimetria catastale. Il bagno completo di tutti gli accessori ha al suo interno una caldaia alimentabile a GPL ma scollegata da ogni impianto perchè di recente dismissione in quanto il riscaldamento dell'appartamento avviene tramite caminetto a legna e il riscaldamento dell'acqua sanitaria tramite boiler elettrico. Due camere poste verso est completano gli ambienti dell'edificio. I serramenti sono di recente sostituzione e sono in PVC le tramezzature interne sono in mattoni e quelle esterne sono in cls e pietrame.

L'area esterna al servizio dell'abitazione consiste in un piccolo terreno di forma triangolare utilizzato quale area di parcheggio e di accesso all'immobile stesso.

Piccolo magazzino antistante l'immobile principale con accesso carrabile utilizzato quale deposito e garage per la motocicletta.

Degli Impianti:

elettrico: incasso conformità: non certificata

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: Caminetto a legna con alimentazione in legna

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



idrico:

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna:

mediocre 

rivestimento esterno:

mediocre 

Delle Strutture:

solai:

al di sotto della media 



Fabbricato con corte adiacente



Magazzino



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera

CLASSE ENERGETICA:



[785 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE-H676-1177-S-001 registrata in data



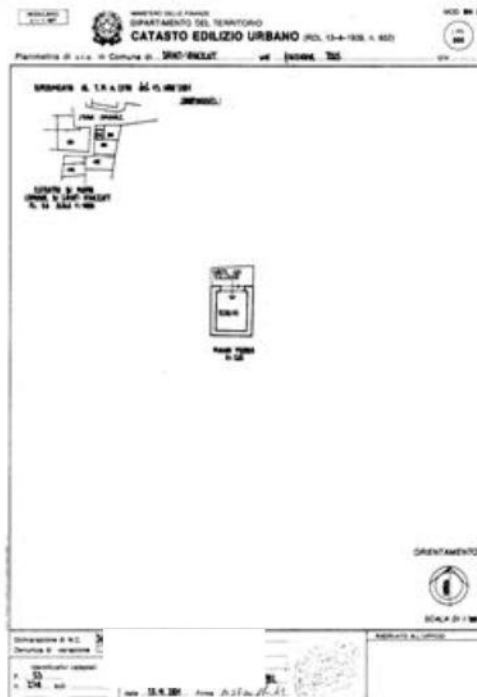
11/12/2016

CONSISTENZA:

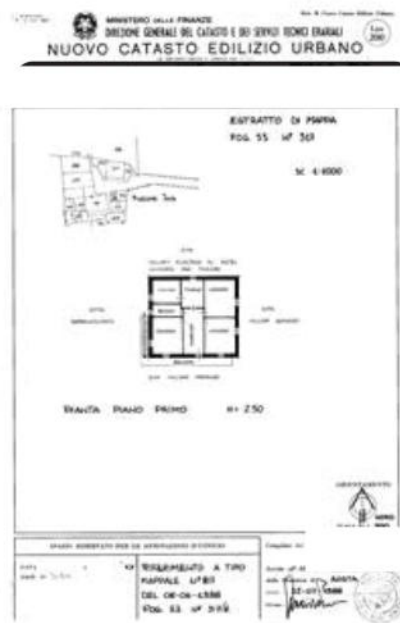
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	102,03	x	100 %	=	102,03
balcone	9,20	x	50 %	=	4,60
Totale:	111,23				106,63



Planimetria magazzino



Planimetria appartamento



Estratto di Mappa Catastale

ACCESSORI:

altro terreno, composto da TERRENO DI CORTE UTILIZZATO QUALE PARCHEGGIO PER

L'APPARTAMENTO OGGETTO DI PERIZIA, sviluppa una superficie commerciale di **5,70** Mq, identificato con il numero 377.

altro fabbricato, composto da piccolo magazzino antistante l'immobile, sviluppa una superficie commerciale di **5,07** Mq, identificato con il numero Foglio 53 mappale 278.



Magazzino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto: 10/12/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it - IMMOBILIARE SAINT VINCENT

Descrizione: Appartamento in Vendita

Indirizzo: Localita' Glereyaz 11027, Saint Vincent

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 1.472,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/12/2016

Fonte di informazione: Immobiliare. it - IMMOBILIARE SAINT VINCENT

Descrizione: Bilocale Loc. Torin - Pontey

Indirizzo: Fraz. Torin - Pontey

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 62.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq



Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 58.900,00 pari a 1.472,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/12/2016

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Immobiliare Saint Vincent sas

Descrizione: Casa indipendente in Vendita

Indirizzo: Via Trento - Saint Vincent

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	81.000,00	58.900,00
Consistenza	117,40	55,00	40,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.636,36	1.550,00
impianto idraulico	4,00	7,00	8,00
impianto elettrico	3,00	7,00	8,00
finiture interne	4,00	7,00	7,00
manutenzioni esterne	4,00	7,00	7,00
Impianto di riscaldamento	5,00	7,00	8,00
serramenti	6,00	7,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,21	-168,75	-122,71
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.472,50	1.472,50
impianto idraulico	2 %	1.620,00	1.178,00
impianto elettrico	3 %	2.430,00	1.767,00
finiture interne	7 %	5.670,00	4.123,00
manutenzioni esterne	10 %	8.100,00	5.890,00
Impianto di riscaldamento	3 %	2.430,00	1.767,00
serramenti	5 %	4.050,00	2.945,00

TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	81.000,00	58.900,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	91.884,00	113.971,50
impianto idraulico	-4.860,00	-4.712,00
impianto elettrico	-9.720,00	-8.835,00
finiture interne	-17.010,00	-12.369,00
manutenzioni esterne	-24.300,00	-17.670,00
Impianto di riscaldamento	-4.860,00	-5.301,00
serramenti	-4.050,00	-5.890,00
Prezzo corretto	108.084,00	118.094,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **113.089,25**
 Divergenza: 8,48% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,63	x	963,28	=	102.714,71
Valore superficie accessori:	10,77	x	963,28	=	10.374,54
					113.089,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.089,25**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 113.089,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato con il metodo dell'approccio di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) come previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione immobiliare, con riferimento al mercato immobiliare della zona e dello stesso segmento di mercato ovvero a zone simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. La scelta dei comparabili viene eseguita tramite ricerca di adeguati comparabili oggetto di recenti comparvendite, e in seconda istanza sulla base di annunci di vendita rilevati presso agenzie immobiliari per immobili posti in vendita nell'ultimo anno o i cui prezzi siano stati determinati nell'ultimo anno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AOSTA, ufficio del registro di AOSTA, conservatoria dei registri immobiliari di AOSTA, ufficio tecnico di SAINT VINCENT, agenzie: LOCALI E INTERNET, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: IMMOBILIARE.IT

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,63	10,77	113.089,25	113.089,25
				113.089,25 €	113.089,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si pone il quesito della comoda divisibilità della quota in quanto l'immobile è di proprietà di un singolo soggetto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.939,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.546,96**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 392,29**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.000,00**

data 13/12/2016

il tecnico incaricato
Massimo Fiabane

